

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks**



**Bewertungsobjekt:**

**Havelstraße 27  
39539 Havelberg  
Blatt 3103, lfd. Nr. 1  
von Havelberg**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Stendal**

**Geschäftsnummer:**

**7 K 12/24**

**Aktenzeichen:**

**244914B-2**

---

**Ausführender Gutachter:**

**Herr Heiko Wilke**

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Sprengnetter Akademie  
(Reg.-Nr. S 1011-68)



# **1 Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                          | <b>Seite</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b><i>Inhaltsverzeichnis</i></b>                                          | <b>1</b>     |
| <b>2</b>   | <b><i>Ergebnisübersicht</i></b>                                           | <b>2</b>     |
| <b>3</b>   | <b><i>Allgemeine Angaben</i></b>                                          | <b>3</b>     |
| 3.1        | Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin                            | 3            |
| 3.2        | Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur                         | 3            |
| <b>4</b>   | <b><i>Beschreibung des Bewertungsobjekts</i></b>                          | <b>5</b>     |
| 4.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation     | 5            |
| 4.1.1      | Grundbuch                                                                 | 5            |
| 4.1.1      | Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte                            | 6            |
| 4.1.2      | Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte                     | 6            |
| 4.2        | Öffentlich-rechtliche Situation                                           | 6            |
| 4.3        | Lage- und Grundstücksbeschreibung                                         | 7            |
| 4.4        | Derzeitige und zukünftige Nutzung                                         | 9            |
| <b>5</b>   | <b><i>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</i></b>                   | <b>10</b>    |
| 5.1        | Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung                                      | 10           |
| 5.2        | Einfamilienhaus                                                           | 10           |
| 5.2.1      | Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung                              | 10           |
| 5.2.2      | Ausführung und Ausstattung                                                | 11           |
| 5.2.3      | Zustand des Gebäudes                                                      | 12           |
| 5.3        | Nebengebäude                                                              | 13           |
| 5.4        | Außenanlagen                                                              | 13           |
| 5.5        | Unterhaltungsbesonderheiten                                               | 14           |
| <b>6</b>   | <b><i>Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer</i></b>          | <b>16</b>    |
| 6.1        | Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche                                | 16           |
| 6.2        | Gebäudestandard                                                           | 16           |
| 6.3        | Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen | 16           |
| 6.4        | Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen   | 17           |
| <b>7</b>   | <b><i>Verkehrswertermittlung</i></b>                                      | <b>19</b>    |
| 7.1        | Verfahrenswahl mit Begründung                                             | 19           |
| 7.1.1      | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren                          | 19           |
| 7.1.2      | Zu den herangezogenen Verfahren                                           | 19           |
| 7.2        | Bodenwertermittlung                                                       | 21           |
| 7.2.1      | Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks                    | 21           |
| 7.2.2      | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks                                    | 21           |
| 7.2.3      | Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück                           | 21           |
| 7.3        | Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück                           | 23           |
| 7.3.1      | Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung                          | 23           |
| 7.3.2      | Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors                | 23           |
| 7.3.3      | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung               | 24           |
| 7.3.4      | Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück                           | 26           |
| 7.4        | Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück                        | 27           |
| 7.4.1      | Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung                       | 27           |
| 7.4.2      | Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes        | 27           |
| 7.4.3      | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung            | 28           |
| 7.4.4      | Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück                        | 29           |
| 7.5        | Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück                        | 30           |
| <b>8</b>   | <b><i>Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte</i></b>    | <b>31</b>    |
| 8.1        | Zusätzliche Angaben                                                       | 31           |
| 8.2        | Verkehrswertschätzung                                                     | 33           |
| <b>9</b>   | <b><i>Verzeichnis der Anlagen</i></b>                                     | <b>34</b>    |



## 2 Ergebnisübersicht

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

|                                 |                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>des Grundstücks:</b>         | Havelstraße 27, lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts 3103 von Havelberg.                                                    |
| <b>Objektart:</b>               | Ein, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück im westlichen Stadtgebiet von Havelberg, in Sichtweite eines Havelarms. |
| <b>Auftraggeber:</b>            | Amtsgericht Stendal<br>Abt. Zwangsversteigerung<br>Scharnhorststraße 40<br>39576 Stendal                                                     |
| <b>Auftragsdatum:</b>           | 07. August 2024 (Eingang der Bestellung).                                                                                                    |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b> | 10. Februar 2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung).                                                                                              |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>       | 10. Februar 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).                                                                                   |

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks  
in 39539 Hansestadt Havelberg, Havelstraße 27,  
wird zum Stichtag 10.02.2025  
geschätzt mit**

**rd. 179.000,00 €**

**(in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro)**

**Hinweis:**

Auf die Ausführungen unter 4.1.2. „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten, zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon zweimal in digitaler Form sowie einmal für die Unterlagen des Sachverständigen.



### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Verwendungszweck des Gutachtens und Ortstermin

Grund der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts für das Amtsgericht Stendal, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

**Vorliegendes Gutachten ersetzt das Gutachten des Sachverständigen vom 10.11.2024 und ergänzt es um die Erkenntnisse der am 10.02.2025 erfolgreich durchgeführten Innenbesichtigung.**

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

Teilnehmer am Ortstermin: Die Ortsbesichtigung wurde entsprechend der Ladung am 10.02.2025 durchgeführt. An ihr nahmen die Miteigentümerin zu 1.2 im Grundbuchblatt 3103 von Havelberg sowie der ausführende Sachverständige selbst teil. Weitere am Verfahren beteiligte Personen waren nicht zum Ortstermin erschienen.

Der Zutritt auf das Grundstück und in die baulichen Anlagen wurde durch die anwesende Miteigentümerin. Das Bewertungsobjekt wurden betreten und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten per Handaufzeichnungen, Skizzen und Fotoapparat dokumentiert.

#### 3.2 Herangezogene Unterlagen und verwendete Literatur

##### Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- /U1/ Der Bodenrichtwert wurde am 24.02.2025 elektronisch auf der Internetseite [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) des Landesamts für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt erkundet und in der Handakte des Sachverständigen vermerkt.
- /U2/ Kopie der Liegenschaftskarte vom 15.10.2024 mit Aktualitätsstand vom 14.10.2024.
- /U3/ Kopie des Grundbuchblatts 3103 von Havelberg des Amtsgerichts Stendal mit Stand vom 15.08.2024, zuletzt geändert am 03.04.2024.
- /U4/ Baulastenauskunft des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal vom 15.10.2024.
- /U5/ Auskunft des Amts der Hansestadt Havelberg zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 30.10.2024.
- /U6/ Aktueller Grundstücksmarktbericht für das Land Sachsen-Anhalt.
- /U7/ Auskünfte der Miteigentümerin zu 1.2 im Grundbuchblatt 3103 von Havelberg im Rahmen der Ortsbesichtigung zum Bewertungsobjekt.
- /U8/ Im Internet öffentlich zugängliches Verkaufsexposé mit Grundrisssskizzen für das Bewertungsobjekt.

##### Verwendete Literatur:

- /L1/ ImmoWertV 21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19.07.2021)
- /L2/ ImmoWertA 21 - Hinweise zur Anwendung der ImmoWertV 21, Beraten, beschlossen und veröffentlicht durch die Fachkommission „Städtebau“ der Bauministerkonferenz.
- /L3/ WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- /L4/ WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)



- /L5/ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- /L6/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- /L7/ „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen“; Hans Otto Sprengnetter, Aktualitätsstand Februar 2025.
- /L8/ Gebäudeenergiegesetz–GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- /L9/ Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).
- /L10/ Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) - Gesetz über die soziale Wohnraumförderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610).
- /L11/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).
- /L12/ Fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa-Premium, (Stand Februar 2025) und beinhalteten Datensammlungen und -auswertungen erstellt.
- /L13/ ZVG. Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217).



## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Grundbuch – privatrechtliche Situation

|                   |                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:          | um 1875 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund einer Inschrift der Nachbarbebauung) |
| Gemarkung:        | Havelberg                                                                             |
| Lage:             | 39539 Hansestadt Havelberg, Havelstraße 27                                            |
| Blatt:            | 3103; lfd. Nr. 1                                                                      |
| Flur:             | 8                                                                                     |
| Flurstück:        | 348/12                                                                                |
| Grundstücksgröße: | 353 m <sup>2</sup>                                                                    |

Hier wurden die Basisdaten der im Grundbuch und dem Liegenschaftskataster vermerkten Grundstücksgröße verwendet. Es ist nicht genau festzustellen, ob die katastermäßig vorgegebenen Grenzen, mit denen der Realität übereinstimmen. Die genaue Feststellung dieses Sachverhaltes kann nur der Gegenstand einer amtlichen Vermessung sein. Insofern ist die in diesem Gutachten durchgeführte Bodenwertermittlung als vorläufig zu betrachten. Bei Veränderung der Grundstücksgröße wäre die Überarbeitung dieses Gutachtens anhand der neuen Vermessungsdaten zwingend erforderlich.

#### 4.1.1 Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen in das Grundbuchblatt 3103 von Havelberg beim Amtsgericht Stendal.

Bestandsverzeichnis:

| Nr. | Bezeichnung des Grundstücks und der, mit dem Eigentum verbundenen Rechte |                               |  | Größe          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--|----------------|
|     | a) Gemarkung                                                             | c) Wirtschaftsart und Lage    |  | m <sup>2</sup> |
|     | b) Flur Flurstück                                                        |                               |  |                |
| 1   | Havelberg<br>8 348/12                                                    | Wohnbaufläche, Havelstraße 27 |  | 353            |

Abteilung II: lfd. Nr. 1<sup>1</sup>:

- 1) lastend auf dem Anteil 1.1 (XXX)  
Besonderes Verfügungsverbot nach § 21 Abs. 1 InsO  
(Amtsgericht Stendal, 7 IN 90/22); eingetragen am 19.10.2022
- 2) - Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 1.1 (XXX) -  
Über das Vermögen des XXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet  
(Amtsgericht Stendal, 7 IN 90/22); eingetragen am 10.01.2023
- 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Stendal; 7 K 12/24);  
eingetragen am 03.04.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abt. II und /oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

<sup>1</sup> Der betroffenen Grundstücke.



#### 4.1.1 Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte

Die Klärung rechtlicher Sachverhalte kann nicht Aufgabe des ausführenden Sachverständigen sein, sondern muss den rechtsberatenden Berufen überlassen bleiben. Als Grundlage für die Wertermittlung muss der Sachverständige jedoch die nachfolgend genannten, rechtlichen Annahmen treffen. **Falls diese Annahmen nicht zutreffen, ist die vorliegende Wertermittlung ggf. zu überarbeiten.**

Von den unter den lfd. Nrn. 1 bis 3 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechten ist anzunehmen, dass sie verfahrensimmanent sind. Sie werden darum in nachfolgender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### 4.1.2 Eingetragene und nicht eingetragene Lasten und Rechte

Nach Einsicht des Grundbuchs und Angaben des Amts der Hansestadt Havelberg wird davon ausgegangen, dass keine eingetragenen oder nicht eingetragenen Lasten (z.B. schädliche Bodenveränderungen) und Rechte bestehen. Der Sachverständige weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

#### 4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

##### Bauplanungsrecht

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan:   | Lt. Auskunft des Amts der Hansestadt Havelberg ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im Flächennutzungsplan am Stichtag als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:         | Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren: | Nach Angaben des Amts der Hansestadt Havelberg liegt das Bewertungsobjekt <u>nicht</u> im Geltungsbereich von Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ortsatzungen:                           | Das Bewertungsobjekt liegt im Wirkungsbereich verschiedener Ortsatzungen. Bauamtsseitig wurden die Erschließungsbeitrags, die Baumschutz- und die Straßenreinigungssatzung besonders hervorgehoben.<br>(vgl. auch <a href="https://www.havelberg.de/de/satzungenrecht.html">https://www.havelberg.de/de/satzungenrecht.html</a> )<br>Nach Einschätzung des Sachverständigen wird der Wert des Bewertungsgrundstücks durch diese Satzungen nicht wesentlich über den Rahmen der, von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten, wertbeeinflussenden Umstände hinaus geprägt. |

##### Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal wurden für das Bewertungsgrundstück <u>keine Baulasten</u> gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.                                                                                                                                                               |
| Denkmalschutz:                        | Nach den vorliegenden Informationen des Amts der Hansestadt Havelberg und eigenen Recherchen des Sachverständigen sind das Bewertungsgrundstück und seine Bebauung nicht denkmalgeschützt.<br>(vgl. auch <a href="https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/">https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/</a> ) |

##### Entwicklungszustand

|                                               |                                                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand:<br>(Grundstücksqualität) | Ca. 353 m <sup>2</sup> - baureifes Land gem. § 5 (4) ImmoWertV 21. |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|



### 4.3 Lage- und Grundstücksbeschreibung

Die **Hansestadt Havelberg** ist eine Stadt und ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Stendal in Sachsen-Anhalt. Die Stadt, deren historisches Zentrum sich auf einer Insel in der Havel befindet, liegt im äußersten Nordosten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Im Norden und Osten grenzt die Gemarkung Havelberg an die drei brandenburgischen Landkreise Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Havelland.

Havelberg ist arm an produzierendem Gewerbe. Der überwiegende Anteil der heutigen Wirtschaft agiert im Dienstleistungssektor, unter anderem im Tourismus. Zu den wichtigen mittelständischen produzierenden Unternehmen zählen u. a. die Branchen Schiffsbau, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Möbel- und Kunststoffproduktion. Es gibt eine nennenswerte Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben in der näheren Umgebung. Havelberg ist darüber hinaus ein Standort der Bundeswehr.

Havelberg liegt an der Bundesstraße 107 Pritzwalk – Genthin – Coswig. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen an den Anschlussstellen Meyenburg und Neuruppin an der Bundesautobahn 24 Hamburg–Berlin. Über Landstraßen sind unter anderem Wittenberge über Bad Wilsnack und Seehausen über eine Elbfähre und Werben erreichbar.

Es verkehren Linienbusse vom Regionalverkehr Westsachsen unter dem Markennamen Stendalbus. Regelmäßige Busverbindungen bestehen mit dem Landesbus 900 zu den Bahnhöfen und Orten Glöwen in Brandenburg, Schönhausen (Elbe), Tangermünde und Stendal. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in neun Kilometern Entfernung in Glöwen an der Schnellfahrstrecke Hamburg–Berlin.

*(auszugsweise nach Internetrecherche).*

Das Bewertungsgrundstück befindet sich westlich des Stadtkerns von Havelberg, in Sichtweite auf den Yachthafen in einem Havelarm. Eine besondere wirtschaftliche Bedeutung kann der Stadt nicht zugesprochen werden. Das allgemeine Interesse sich zu Wohn- oder Gewerbebezwecken in Havelberg niederzulassen, ist als durchschnittlich bis zurückhaltend einzuschätzen.

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                               | Sachsen-Anhalt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Landkreis:                                | Stendal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stadt und Einwohnerzahl:                  | Hansestadt Havelberg: ca. 6.494 Einwohner (lt. Wikipedia per 31.12.2023).                                                                                                                                                                                                                                              |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen: | Die Entfernungen zu den umliegenden Ortschaften und den nächstgelegenen größeren Städten betragen:                                                                                                                                                                                                                     |
| (Straßenverbindung lt.<br>Google Maps)    | <ul style="list-style-type: none"><li>• zur Landeshauptstadt Magdeburg ca. 108 km,</li><li>• zur Kreisstadt Stendal ca. 46 km,</li><li>• nach Tangermünde ca. 40 km,</li><li>• nach Neustadt (Dosse) ca. 29 km,</li><li>• nach Osterburg ca. 34 km (mit Fährverbindung),</li><li>• nach Pritzwalk ca. 40 km.</li></ul> |
| Bundesstraßen:                            | B 107, unmittelbar durch den Ort.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Autobahnzufahrt:                          | A2 südlich bei Burg; A24 nordöstlich bei Neuruppin.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bahnhof/Bushaltestelle:                   | Nächster Bahnhof in Glöwen; Bushaltestelle ist an der Uferstraße fußläufig zu erreichen.                                                                                                                                                                                                                               |
| Wohn- und Geschäftslage:                  | Einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage eher ungeeignet.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Art der Bebauung in der<br>Straße:        | Überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Infrastrukturelle<br>Einrichtungen:       | Geschäfte des tgl. Bedarfs, Schulen, Freizeit- und öffentliche Einrichtungen sind ausreichend in der Stadt vorhanden.                                                                                                                                                                                                  |
| Straßenart<br>und Straßenausbau:          | Die Straße „Havelstraße“ ist eine Gemeindestraße deren Oberfläche mit einem historischen Granit-Kopfsteinpflaster in tlw. unebenem Zustand befestigt ist. Die Straße ist schon von Beginn an sehr schmal (weniger als 3 m) und verjüngt sich in Richtung des Bewertungsobjekts noch mehr. Sie ist daher schon weit vor |



|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | <p>dem Bewertungsgrundstück nicht mehr mit gängigen PKW-Modellen befahrbar. Wendemöglichkeiten oder Zufahrtsmöglichkeiten auf das Grundstück bestehen nicht. Gehwege sind nicht vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung in historischem Stil wurde eingerichtet. Das Parken ist in der unterhalb der Havelstraße gelegen Bahnhofstraße möglich. Das Stellplatzangebot ist jedoch sehr begrenzt und in der Tourismussaison eher unzureichend. Es gibt Verbindungswege zwischen der Havelstraße und der Bahnhofstraße und zu den höher gelegenen Straßenzügen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung: | <p>Lt. Auskunft des Amts der Hansestadt Havelberg liegt die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telefon am Grundstück an. Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über einen öffentlichen Mischwasserkanal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anschluss- und Erschließungsbeiträge:              | <p>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Allerdings sind Forderungen der Gemeinde für ausgebliebene Grundsteuern 2022-2024 in Höhe von derzeit 280,99 € zzgl. Mahngebühren und Zinsen offen. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist.</p> <p><i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p> |
| Immissionen:                                       | <p>Während des Ortstermins wurden keine über das normale Maß dieser Lage hinausgehenden Einflüsse festgestellt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:   | <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Das Grundstück ist dreiseitig grenzbebaut. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Sie können jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.</p> <p>Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>                                                                |
| Baugrund<br>(soweit augenscheinlich ersichtlich):  | <p>Es wird für dieses Gebiet normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Endgültigen Aufschluss kann nur ein Sachverständiger für Baugrunduntersuchungen geben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schädliche Bodenveränderungen:                     | <p>Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglich konkreten Verdacht bestätigen. Er geht von keinen schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



#### 4.4 Derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist am Stichtag mit einem vermutlich um 1875 (Schätzung des Sachverständigen) errichteten Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut.

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, gefälligen, aber auch leicht reparaturbedürftigen Eindruck. Auch die beiden Nebengebäude machen einen durchaus nutzbaren und standfesten, wenn auch sehr sanierungsbedürftigen Eindruck. Aufgrund der Fensterinschrift und Auskunft der Miteigentümerin /U7/ wurde das Wohnhaus um das Jahr 1996 und 2015 umfassend modernisiert. Seitdem haben keine wesentlichen Unterhaltungsmaßnahmen mehr stattgefunden. So zeigt sich das Gebäude in einem überwiegend guten aber auch tlw. Instandsetzungsbedürftigen Zustand. Im Bereich der Nebengebäude und Außenanlagen ist von erheblichem Investitionsbedarf auszugehen.

Die nachfolgende Wertermittlung unterstellt als zukünftige Nutzungsvariante eine Sanierung/Modernisierung des Einfamilienhauses. Der Sachverständige geht davon aus, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer Einfamilienhausnutzung interessiert sein wird. Aus diesem Grund lassen sich marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektieren.

Von immobilienpool.de bereitzustellen  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte der Miteigentümerin /U7/. Das Gebäude und seine Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2 Einfamilienhaus

#### 5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Nur sehr gering (ca. 1 m<sup>2</sup>) unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Baujahr: Um 1875 (Schätzung des Sachverständigen aufgrund einer Inschrift der Nachbarbebauung)

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Lt. Fensterinschrift wurden die Fenster 1996 hergestellt. Es wird davon ausgegangen, dass sie auch in diesem Jahr verbaut wurden. Auch der Außenputz und die Dachbekleidung wirken, wie in diesem Zeitraum letztmalig erneuert. Die Miteigentümerin konnte hierzu keine genaueren Angaben machen, weil sie das Grundstück erst zu einem späteren Zeitpunkt erworben hatte.

Um das Jahr 2015 wurde das Wohnhaus in seinem Inneren von seinen jetzigen Eigentümern vollständig saniert und modernisiert. Dies umfasste den gesamten Innenausbau, die haustechnischen Installationen, die Gas-Brennwert-Heizung, die Bäder und die Küche, die Treppe und tlw. Auch die Grundrissgestaltung. Tlw. Wurden Wände und Decken erneuert bzw. abgehängt.

#### Hinweis:

*In der nachfolgenden Wertermittlung können zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt werden.*



## 5.2.2 Ausführung und Ausstattung

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | Massive Mauerwerkskonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fundamente:       | <i>Vermutlich<sup>1</sup> Feldsteinfundamente.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Außenwände:       | Ziegelsteinmauerwerk mit starkem Querschnitt und zusätzlicher Dämmung mit mineralischem Reibputz, weiß gestrichen. Der Sockel wurde mit einem roten Buntsteinputz farblich abgesetzt. Der Mineralputz zeigt sich am Stichtag etwas verschmutzt. An seiner Nordwestecke sind Abplatzungen zu erkennen, die durch eingedrungene Feuchtigkeit entstanden sein können. Die Fassaden könnten durch Reparatur und Reinigung/Anstrich optisch aufgewertet werden. |
| Innenwände:       | Ziegelsteinmauerwerk glatt verputzt oder Trockenbauständerwände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Geschossdecken:   | Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Geschosstreppe:   | Moderne, gerade Holzeinschubtreppe in Kirschholzoptik, Trittstufen aus Holz, Wangen und Geländer mit Stabsprossen auch um das Treppenauge in gleicher Optik. Guter Zustand.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Hauseingang:      | Der Hauseingang befindet sich auf der straßenabgewandten Nordostseite des Gebäudes. Der Eingang ist ebenerdig und besitzt eine einfache Eingangsüberdachung mit einseitigem Windfang. Durch eine einflügelige, zeitgemäße Tür aus Kunststoffkomposit gelangt man in eine Diele, die dann die Räume im Erdgeschoss und gleich links neben dem Eingang die Geschosstreppe erschließt.                                                                        |

### Dach

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachform, -konstruktion: | Satteldach in Holzkonstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Dacheindeckung:          | Eindeckung aus Tonziegel in optisch überwiegend funktionstüchtigem Zustand. Am Südgiebel sind 2 Ortgangsteine lose und 3 fehlen. Eine Unterspannbahn ist vorhanden. Die Dachhaut ist nicht zusätzlich gedämmt. Allerdings sind die Geschossdecken des Obergeschosses zusätzlich zu der vorhandenen, alten Dämmung, im Verbund mit der Erneuerung dieser Decken gedämmt worden. |
| Dachentwässerung         | Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblech mit Bodeneinlauf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen lt. Annahme des Sachverständigen

|                     |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Wohnräume und Flure |                                                                |
| Bodenbeläge:        | Laminat oder Fliesen in mittlerem oder besserem Standard.      |
| Wandbekleidungen:   | Weißer oder farbiger Tapete oder Reibputz, gestrichen.         |
| Deckenbekleidungen: | Gefälzt oder Reibputz, gestrichen.                             |
| Küche:              |                                                                |
| Bodenbeläge:        | Fliesen in besserem Standard.                                  |
| Wandbekleidungen:   | Tapete gestrichen. Fliesenspiegel über eine gesamte Wandlänge. |
| Deckenbekleidungen: | Tapete gestrichen.                                             |
| Bäder:              |                                                                |
| Bodenbeläge:        | Laminat in besserem Standard. Leichte Beschädigungen.          |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen 4/5 hoch, darüber Reibputz, gestrichen.                |
| Deckenbekleidungen: | Reibputz, gestrichen                                           |

<sup>1</sup> Konstruktiv bedingt nicht einsehbar.



### **Fenster und Türen**

- Fenster: Ein- und zweiflüglige, weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschläge, Garnituren in mittlerem Standard, Bis auf ein Fenster jeweils mit manuellen Vorsatzrollläden aus Kunststoff.
- Türen:
- Hauseingangstür: Zeitgemäße, einflüglige Hauseingangstür aus Kunststoffkomposit, das Türblatt ist kassettenartig verziert und besitzt einen zweiteiligen Riffelglaseinsatz in der oberen Hälfte Glaseinsatz. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Eher einfacher Einbruchschutz.
- Innentüren: Einflüglige, bessere Zimmertüren aus Holz oder Holzwerkstoffen, gestaltete Blätter, weiß beschichtet. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

- Elektroinstallation: 2015 modernisierte Installation unter Putz in mittlerem Standard; Kippsicherungen, Strahlerspots in einigen Decken, ausreichend Lichtschalter, Dosen und Lichtauslässe.
- Sanitärinstallation: 2015 modernisierte Installation in mittlerem bis besserem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz. 2 Bäder, Ausstattung in mittlerem bis besserem Standard mit einer Eckbadewanne im OG, einer Dusche im EG und jeweils Hänge-WCs mit Register und Waschtische, Handtuchtrockner im EG.
- Heizung und Warmwasserversorgung: Zentrale Gas-Brennwertheizung, Baujahr 2015 /U7/. Die erfolgt überwiegend Wärmeversorgung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Raumsteuergeräten. Die Heizleitungen sind überwiegend unter Putz verlegt. Die Warmwasserversorgung erfolgt auch über die Gas-Heizung, kein Warmwasserspeicher.

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

- Besondere Bauteile: Eine einfache Hauseingangsüberdachung mit seitlichem Windfang als Baumarktbausatz.
- Besondere Einrichtungen: Keine besonderen Einrichtungen festgestellt.
- Hinweis: Vorstehende Beschreibung hat lediglich informatorischen Charakter. Aus Gründen der Modelltreue zur Ableitung des Sachwertfaktors (vgl. 7.3.2 in diesem Gutachten) werden o.g. Bauteile bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts nicht erfasst.

### **5.2.3 Zustand des Gebäudes**

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, gefälligen, aber auch leicht reparaturbedürftigen Eindruck. Aufgrund der Fensterinschrift und Auskunft der Miteigentümerin /U7/ wurde das Wohnhaus um das Jahr 1996 und 2015 umfassend modernisiert. Seitdem haben keine wesentlichen Unterhaltungsmaßnahmen mehr stattgefunden. So zeigt sich das Gebäude in einem überwiegend guten aber auch tlw. Instandsetzungsbedürftigen Zustand.

Die Fassaden sind etwas verschmutzt und tlw. beschädigt. Es wurden diverse Putzrisse festgestellt, die jedoch nur geringe Spaltmaße aufwiesen. Am Dach sind 5 Ortgangsteine defekt.

Im Gebäudeinneren stehen noch vereinzelte Restarbeiten der Modernisierungen aus. Dies betrifft Arbeiten des Malerhandwerks und des Trockenbaus an vereinzelten Wand-/Deckenanschlüssen. Auch wurden einige, wenige Beschädigungen an den Wandbekleidungen festgestellt. In einem Zimmer wurden auch Putzrisse vorgefunden. Einzelne Heizkörper haben Farbeschädigungen und Rostansätze. In der Küche ist das Laminat leicht beschädigt.

Insgesamt ist dem Gebäude **ein eher moderater Instandsetzungs- und Fertigstellungstau** zu attestieren.



Im Bereich der Nebengebäude und Außenanlagen ist von einem erheblicherem Investitionsbedarf auszugehen. Auch die Nebengebäude machen zwar einen durchaus nutzbaren und standfesten, jedoch auch umfassend sanierungsbedürftigen Eindruck. Es ist davon auszugehen, dass übliche Marktteilnehmer einen Teil der Nebengebäude im Interesse einer größeren Innenhoffläche abreißen oder zumindest umgestalten würden.

### 5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich drei Nebengebäude. Vermutlich handelt es sich dabei um ehemalige Ställe, ggfs. mit Tenne, die am Stichtag jedoch als Schuppen zu Abstellzwecken genutzt werden. Zwei Nebengebäude sind zweigeschossig konstruiert.

Der hintere, zweigeschossige Schuppen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze besteht aus verputztem und gestrichenem Ziegelsteinmauerwerk. Das Dach ist mit unbehandelten Wellasbestplatten gedeckt. Insbesondere im Obergeschoss sind zwei- und dreiflüglige, alte Holzfenster verbaut. Im Erdgeschoss besitzt das Gebäude zwei alte Holzverschlagstüren. Eine veraltete Elektroinstallation ist vorhanden.

Vor dem hinteren Schuppen befindet sich ein Holzschuppen. Dieser besteht im Sockel aus Ziegelsteinmauerwerk, darüber ist er abgetrettert. Die Holzbekleidung wirkt verwittert und benötigt einen Pflegeanstrich. Rückwertig ist er an das nördliche Nachbarnebengebäude angebaut. Der Schuppen besitzt augenscheinlich eine Tenne mit äußerer Beschickungsklappe im Giebel. Das Dach ist mit alten Tonziegeln gedeckt. Als Zugang dient eine einfache Holzbrettertür.

An der rechten, südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein weiterer zweigeschossiger Schuppen. Er besteht ebenfalls aus Ziegelsteinmauerwerk. Dieses ist jedoch unverputzt und mit einem Fugenglattstrich versehen. Die Dachbekleidung besteht aus unbehandelten Wellasbestplatten. Ebenso wie das gegenüberliegende Nebengebäude besitzt das Gebäude zweiflüglige alte Holzfenster mehrere alte Holzverschlagstüren. Ebenso ist auch eine veraltete Elektroinstallation vorhanden. Im Obergeschoss war das Gebäude provisorisch wohnlich ausgebaut. Es ist am Stichtag jedoch nicht mehr ohne umfänglichen Investitionsbedarf als Solches nutzbar.

Alle Nebengebäude sind für Abstellzwecke zwar noch nutzbar, sind jedoch insgesamt umfänglich sanierungs- und modernisierungsbedürftig.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend werden die **Zeitwerte der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| hinterer Schuppen: | 2.500,00 €         |
| Holzschuppen:      | 500,00 €           |
| rechter Schuppen:  | 7.000,00 €         |
| <b>Insgesamt</b>   | <b>10.000,00 €</b> |

### 5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind. Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die in geringem Umfang vorhandenen Einfriedungen und das einfache Zugangstor aus Stahlstäben und Blechen,
- die Hof- und Wegebefestigungen,
- der unfertige Freisitz in ruinösem Zustand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze oberhalb einer statisch problematischen Stützwand.

**Die Stützwand im nördlichen Grundstücksbereich zeigt sich in einem besorgniserregenden Zustand. Hier steigt das Gelände beinahe senkrecht an. Der nur über eine Treppe erreichbare Hangbereich**



**wird im oberen Teil durch eine Mauer gestützt. Diese wirkt in Folge von Rissbildungen und eine hangwärts geneigte Auswölbung optisch sehr instabil. Für diese Besonderheit sind dringend Maßnahmen zur Sicherung des Grundstücks und Vermeidung erheblicher Unfallgefahren empfohlen.**

Der Umfang der Außenanlagen ist als vergleichsweise gering und der Zustand der Außenanlagen als leicht unterdurchschnittlich und teilweise pflegebedürftig zu beurteilen. In Folge der vorstehend beschriebenen Problematik der Stützwand muss ein erheblicher Investitionsbedarf befürchtet werden.

## 5.5 Unterhaltungsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die hier vorgenommenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Der Investitionswert der notwendigen und bei der Auswahl der in diesem Gutachten verwendeten Wertermittlungsansätze (s.o.) fiktiv als bereits abgeschlossen unterstellten Unterhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungsinhalten wird auf **ca. 150,00 €/m<sup>2</sup><sub>Wfl</sub> (nicht regionalisiert)** geschätzt.

**Der Umfang sonstiger Maßnahmen, z.B. Investitionen für Reparaturen und reine Instandsetzungen wird mit insgesamt ca. 25.000,00 € berücksichtigt. Diese beinhalten u.a. auch die vorstehend erläuterten Besonderheiten bzgl. der Außenanlagen.**

In den Vergleichsobjekten und Vergleichskaufpreisen sind zumeist bereits modernisierte und bereits genutzte Bau- bzw. Ausstattungsteile enthalten. Als Zweitnutzer können Erwerber bebauter Immobilien diese Bauteile üblicherweise nicht mehr selbst gestalten. Hinzu kommt der merkantile Aspekt, dass das Objekt bereits benutzt ist. In dieser Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst aus diesen Vergleichskaufpreisen und damit unter der Annahme ermittelt, dass die jeweiligen Bau- und Ausstattungsteile schon modernisiert aber auch vom Voreigentümer genutzt sind.

Bei den in den Kaufpreisüberlegungen von Kaufinteressenten als selbst durchzuführen beinhalteten Maßnahmen ist in Betracht zu ziehen, dass ihm als Erwerber dann die Möglichkeit zufällt, diese Maßnahmen nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten zu können und er der Erstnutzer dieser Investitionen sein kann, was hingegen einen positiven Umstand für ihn darstellt. Darum wird in dieser Wertermittlung für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) angebracht. Von dem so ermittelten „Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag des modernisierten Objekts“ werden dann die „gesamten Investitionskosten“ in Abzug gebracht.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für übliche Schönheitsreparaturen (z.B. Renovierung der Wand-, Fußboden und Deckenbekleidungen), solange sie sich im Rahmen des Üblichen bewegen, nicht gesondert wertmindernd berücksichtigt werden.** Diese fallen bei allen zur Eigennutzung erworbenen Objekten vor Einzug an. Deshalb sind diese in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

### Zur Berücksichtigung dieser Überlegungen folgt im Weiteren:

|                                                                                  |   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen |   | 150,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                 | × | 102,00 m <sup>2</sup>   |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]      | = | 15.300,00 €             |



|                                                                         |   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|
| Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]                      | + | 25.000,00 €        |
| davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]                              |   | 0,00 €             |
| davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]                        |   | 25.000,00 €        |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt                          | = | 40.300,00 €        |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)                                         | x | 0,87               |
| <b>regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt</b> | = | <b>35.061,00 €</b> |

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

|                                                                                                 |   |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------|
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen $([a] + [c]) \times Rf(Ik)$ | = | 13.311,00 €               |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                           |   | 2.666,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                | x | 102,00 m <sup>2</sup>     |
| regionalisierte Neubaukosten HK                                                                 | = | 271.932,00 €              |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz $NS = ([a] + [c]) \times Rf(Ik) / HK$ |   | 0,05                      |
| Erstnutzungsfaktor                                                                              |   | 1,25                      |
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)                           |   |                           |
| GEZ = 209.566,87 € x 0,05 x (1,25 – 1)                                                          | = | <b>2.619,59 €</b>         |

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen eingesparter Schönheitsreparaturen:**

|                                                              |   |                        |
|--------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen                            |   | 75,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche                                             | x | 102,00 m <sup>2</sup>  |
| Kostenanteil Modernisierung                                  | x | 2,0 Pkte/20 Pkte       |
| <b>Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen</b> | = | <b>765,00 €</b>        |

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

|                                                                                         |   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$ | – | <b>35.061,00 €</b>  |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung         | + | <b>2.619,59 €</b>   |
| Werterhöhung wegen eingesparter Schönheitsreparaturen                                   | + | <b>765,00 €</b>     |
| <b>Werteinfluss der Unterhaltungsbesonderheiten:</b>                                    | = | <b>–31.676,41 €</b> |
| <b>rd.</b>                                                                              |   | <b>–31.700,00 €</b> |

Hinweis:

An dieser Stelle sei nochmals darauf verwiesen, dass es durchaus Unterhaltungsbesonderheiten geben kann, die von ihrem Charakter her einer einfachen Inaugenscheinnahme verborgen bleiben müssen. Demgemäß können sich Umstände ergeben, die geeignet sind Investitionen zu ihrer Beseitigung zu erfordern. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise festgestellt, die einen nachhaltigen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen. In vorliegender Bewertung wird deshalb davon ausgegangen, dass solche Veränderungen nicht vorliegen. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.



## 6 Flächenberechnungen, Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 6.1 Ermittlung von Bruttogrund- und Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnhauses wurde den Grundrisssskizzen eines Maklerexposees' /U8/ entnommen, vom ausführenden Sachverständigen auf Plausibilität überprüft und ggfs. ergänzt. Die Berechnungen können als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung dienen, weil evtl. geringfügige Abweichungen der einzelnen Raummaße nicht zu relevanten Abweichungen der beauftragten Verkehrswertermittlung führen.

Bruttogrundfläche: EG/DG: 8,00 m x 9,00 m x 3<sup>Geschosse</sup> = rd. 216,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:

| Erdgeschoss             |                             | Obergeschoss   |                            |
|-------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|
| Wohnzimmer:             | 22,90 m <sup>2</sup>        | Schlafzimmer:  | 15,30 m <sup>2</sup>       |
| Küche:                  | 11,75 m <sup>2</sup>        | Kind 1:        | 9,35 m <sup>2</sup>        |
| Bad:                    | 4,35 m <sup>2</sup>         | Kind 2:        | 13,00 m <sup>2</sup>       |
| Diele:                  | 5,70 m <sup>2</sup>         | Bad:           | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum:            | 3,75 m <sup>2</sup>         | Diele:         | 8,70 m <sup>2</sup>        |
| HWR:                    | 1,40 m <sup>2</sup>         |                |                            |
| <b>Gesamt:</b>          | <b>49,85 m<sup>2</sup></b>  | <b>Gesamt:</b> | <b>52,35 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wohnhaus gesamt.</b> | <b>102,20 m<sup>2</sup></b> |                |                            |

**Im Weiteren verwendete Bruttogrundfläche des Wohnhauses: ca. 216,00 m<sup>2</sup>**

**Im Weiteren verwendete Wohnfläche des Wohnhauses: ca. 102,00 m<sup>2</sup>**

### 6.2 Gebäudestandard

**Ermittlung des gewogenen Gebäudestandards bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)**

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |              |               |               |              |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
|                                 |                      | 1              | 2            | 3             | 4             | 5            |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                |              | 1,0           |               |              |
| Dach                            | 15,0 %               |                |              | 1,0           |               |              |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |              | 1,0           |               |              |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |              | 0,5           | 0,5           |              |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |              | 1,0           |               |              |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |              | 0,5           | 0,5           |              |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |              | 0,3           | 0,7           |              |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |              | 1,0           |               |              |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |              | 1,0           |               |              |
| <b>insgesamt</b>                | <b>100,0 %</b>       | <b>0,0 %</b>   | <b>0,0 %</b> | <b>85,7 %</b> | <b>14,3 %</b> | <b>0,0 %</b> |

**Die gewogene Gebäudestandard wird mit 3,1 abgeleitet**

### 6.3 Gesamtnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Wie im Übrigen auch bei der Restnutzungsdauer, die nachfolgend erläutert wird, ist hier die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich abweichen kann. Sie ist gem. § 10 ImmoWertV 21 in demselben Modell abzuleiten, wie sie beispielsweise der Ermittlung der nachfolgend verwendeten Marktanpassungsdaten zugrunde lagen. (Nachfolgend mit Modellkonformität bezeichnet). Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, indem ein Gebäude entsprechend



seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Sie wird durch die technische Lebensdauer nach oben hin begrenzt. Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes nicht widerspruchsfrei bzw. belegbar vorherbestimmt werden kann, müssen in der Wertermittlung diesbezügliche Modellvorgaben gemacht werden. Diese sind dann sowohl bei der Datenableitung als auch bei der Wertermittlung gleichermaßen in Ansatz zu bringen, damit marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erreicht werden.

In vorliegendem Fall wurde die Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

**Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird mit 80 Jahren angenommen.**

#### 6.4 Restnutzungsdauer in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter Beachtung der Modellkonformität wird dabei in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ (GND) abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese kann sich allerdings dann verlängern (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

##### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das nach Schätzung des Sachverständigen um 1875 errichtete Gebäude wurde zurückliegend überwiegend modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind nur geringfügige Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden diese Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)       | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|
|                                                                        |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach         | 4               | 2,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                              | 2               | 1,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) | 2               | 2,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                      | 2               | 2,0                     | 0,0                    |
| Wärmedämmung der Außenwände                                            | 4               | 2,0                     | 2,0                    |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc.                                   | 2               | 2,0                     | 0,0                    |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen     | 2               | 2,0                     | 0,0                    |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                       | 2               | 1,0                     | 0,0                    |
| <b>Summe</b>                                                           |                 | <b>14,0</b>             | <b>2,0</b>             |



Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „**überwiegend modernisiert**“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1875 = 150$  Jahre) ergibt sich eine (**vorläufige rechnerische**) **Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 150 Jahre =) 0 Jahren**
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer von 51 Jahren**.

**Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen auf 51 Jahre geschätzt.**

*Hinweis: Sowohl wirtschaftliche Gesamt-, als auch wirtschaftliche Restnutzungsdauern stellen lediglich modellbedingte Rechengrößen der nachfolgenden Wertermittlungsverfahren da. Sie sind nicht mit realen Lebenserwartungen von Gebäuden gleichzusetzen.*



## 7 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert i.S. § 194 BauGB) eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 39539 Hansestadt Havelberg, Havelstraße 27, zum Wertermittlungstichtag 10.02.2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Havelberg | 3103  | 1         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Havelberg | 8     | 348/12    | 353 m <sup>2</sup> |

### 7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 7.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 7.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 7.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren; vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



### 7.1.2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung ihrer Verfahrensdaten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für das Bewertungsgrundstück wird der nachfolgenden Bewertung wird als zukünftige Nutzungsvariante eine vorrangige Eigennutzung der Immobilie unterstellt, weil davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil möglicher Kaufinteressenten eher an einer solchen Verwertung des Grundstücks interessiert sein wird und die marktspezifischen Preisbildungsmechanismen in diesem Nutzungsmodell am plausibelsten reflektiert werden können.

#### Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 21)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das Bewertungsobjekt zu, da es mit seiner vorrangigen Einfamilienhausnutzung als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

#### Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart des Bewertungsgrundstücks nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Als zweites Verfahren dient es zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders).



## 7.2 Bodenwertermittlung

### 7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für mittlere Lagen in der Richtwertzone des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                             |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung    | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I                           |
| Bauweise                     | = | geschlossen                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 400 m²                      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m                        |

### 7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                             |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 10.02.2025                  |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung    | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II                          |
| Bauweise                     | = | offen                       |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 353 m²                      |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 30 m                        |

### 7.2.3 Bodenwertableitung für das Bewertungsgrundstück

#### Allgemeine Wertverhältnisse:

Der Bodenrichtwert gilt für den Stichtag 01.01.2024. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, weil anzunehmen ist, dass zwischen den Stichtagen des Bodenrichtwerts und vorliegender Wertermittlung keine wesentliche Bodenpreisveränderung stattgefunden hat.

#### Wertbeeinflussende Zustandsmerkmale:

##### Lage:

Der Bodenrichtwert gilt für mittlere Lagen in der Richtwertzone. Die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks wird durch die stark beengte Erschließungsstraße, einhergehend mit der Unerreichbarkeit des Grundstücks mit PKWs und des sehr eingeschränkten Parkplatzangebots weicht von dem Qualitätsniveau des Bodenrichtwerts ab. Diesen wertmindernden Umstand berücksichtigt der Sachverständige mit einem **Abschlag von 30 % (Faktor 0,7)**.

##### Grundstücksfläche:

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. In Anlehnung an die Richtwertdefinition (400 m²) und der tatsächlichen Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (353 m²) hält der Sachverständige eine **Zuschlagsanpassung in Höhe von 2 % (Faktor 1,02)** für gerechtfertigt.

##### Bauweise:

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit geschlossener Bauweise definiert. Das Bewertungsgrundstück ist streng genommen hingegen in offener Bauweise errichtet. Allerdings sind die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden so gering, dass die bei geschlossenen Bauweisen festgestellten Nachteile gegenüber einem freistehen-



den Objekt (z. B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und fehlender Sozialabstand) auch für das Bewertungsobjekt erwartet werden müssen. Aus diesem Grund erfolgt **keine Anpassung** des Bodenrichtwerts an die abweichenden Bauweisen.

#### **Zahl der Vollgeschosse:**

Der Bodenrichtwert gilt für eingeschossige Bauweisen. Das Bewertungsgrundstück ist hingegen zweigeschossig bebaut und ist damit intensiver ausnutzbar als das Richtwertgrundstück. Zur Berücksichtigung dieses Umstands hält der Sachverständige einen **Zuschlag von 6,0 % (Faktor 1,06)** auf den Bodenrichtwert für angemessen.

#### Zusammenfassung:

Bodenrichtwert: 25,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung:  $25,00 \text{ €/m}^2 \times 0,70_{\text{Lage}} \times 1,02_{\text{Fläche}} \times 1,06_{\text{Geschosse}} = 18,92 \text{ €/m}^2$

Bewertungsgrundstück:  $18,92 \text{ €/m}^2 \times 353 \text{ m}^2_{\text{Fläche}} = 6.678,76 \text{ €}; \text{ rd. 6.700,00 €}$

**Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 10.02.2025  
auf 6.700,00 € geschätzt.**



## **7.3 Sachwertermittlung für das Bewertungsgrundstück**

### **7.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf dem vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **7.3.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors**

Gem. § 10 ImmoWertV 21 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modelansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV 21 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Gem. § 12 Abs. 6 sind die zugrunde gelegten Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten zu beschreiben.

#### **Modell zur Ableitung des verwendeten Sachwertfaktors entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses Sachsen-Anhalt:**

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 (SW-RL); ohne Regionalisierung; inkl. Baunebenkosten; mit Objektgrößenanpassung



- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Nr. 4.1.1.4 SW-RL bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i. V. m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäu-  
dezeitwerts (ohne Außenanlagen)
- Kein Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Alterswertminderung: linear
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft

### 7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Normalherstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind eine Rechen (Modell) -größe im Sachwertverfahren. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichen Ausbau- und Standardstufen und müssen nicht zwingend mit den tatsächlichen Herstellungskosten übereinstimmen. Sie werden für die vorliegende Wertermittlung auf das einheitliche Index-Basisjahr 2010 zurückgerechnet. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ entnommen. Dabei ist auf baujahresbezogene Abschläge an den Normalherstellungskosten verzichtet worden, um im Weiteren bei der Alterswertminderung von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung (§ 38 ImmoWertV 21) ausgehen und um die z.Z. zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren (Grundsatz der Modellkonformität) nutzen zu können.

Im konkreten Fall wurden **Normalherstellungskosten (2010 = 100) von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Wohnhauses** in Höhe von **1.880,00 €/m<sup>2</sup> BGF** (nicht regionalisiert) angenommen.

#### Baupreisindex

Der Baupreisindex, d. h. die Preisentwicklung seit 2010 bis zum Wertermittlungstichtag, wurde nach den Angaben der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ festgelegt. Hierbei handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Dem Gutachten wird ein **Baupreisindex von 184,7 %** zugrunde gelegt.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-  
durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind unmittelbar in den Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Vorliegend = 1,00.

#### Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen (ggf. **fiktiven**) **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen (ggf. **fiktiven**) **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Unter Wahrung der Modellkonformität können grundsätzlich auch andere



Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross. Mit Hilfe der verwendeten Wertermittlungssoftware „Prosa“ /L12/ wurde der Alterswertminderungsfaktor für das Bewertungsobjekt nach dem linearen Abschreibungsmodell in Höhe von **0,6375** (Minderung = 36,25 %) abgeleitet.

#### Pauschalierte Nebengebäude

Wie bereits unter 5.3 beschrieben, wurde der **Zeitwert der Nebengebäude** pauschal geschätzt. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Ergebnis kommt **für die Nebengebäude ein Gesamtzeitwert in Höhe von 10.000,00 €** zum Ansatz.

#### Außenanlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV 21)

Der Wert der Außenanlagen kann nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt werden. Im vorliegenden Fall werden pauschale Prozentsätze in der Wertermittlung angesetzt. Erfahrungsgemäß liegen die pauschalen Kosten der Außenanlagen bei 2 % - 8 % des Gebäudesachwertes, abzüglich der Alterswertminderung. Bei dem Bewertungsgrundstück wird der Wert **der revitalisierten Außenanlagen pauschal auf ca. 10.000,00 €** geschätzt. Dieser Wert entspricht einem **Anteil von 4,24 %** des Gebäudesachwerts (235.790,21 €) und ist damit näherungsweise<sup>1</sup> modelkonform.

#### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 und § 39 ImmoWertV 21)

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors. Neben der Objektart und der Höhe des vorläufigen Sachwerts beeinflusst das Bodenwertniveau, als Indikator für die Grundstücksnachfrage und Kaufkraft in der Region, den Sachwert-(Marktanpassungs)faktor am stärksten. In vorliegendem Gutachten wurde der Sachwertfaktor auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses /U6/ unter Hinzuziehung aktueller Marktauswertungen<sup>2</sup> abgeleitet. Das Ergebnis wurde durch den Sachverständigen mit seinen eigenen Auswertungen und Besonderheiten des Bewertungsobjekts überprüft. Hiernach ergibt sich, dass Kaufpreise für Objekte dieser Art im Durchschnitt **ca. 17 % unterhalb (Faktor 0,83)** des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) liegen.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich lt. ImmoWertV 21 die allgemeinen Wertverhältnisse auch durch eine Anpassung nach § 9 Abs. 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

In vorliegender Sachwertermittlung ist dies jedoch nicht der Fall.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Unterhaltungsbesonderheiten oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder anderweitig mitgeteilt worden sind.

So ist hier der unter **5.5 geschätzte Werteeinfluss der unter 5.2.3 beschriebenen Zustandsbesonderheiten in Höhe von ca. -31.700,00 €** korrigierend in das Verfahren einzufügen

<sup>1</sup> im Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors 4,0 %

<sup>2</sup> <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/aktuelle-grundstuecksmarktinformationen-1664947885.html>



#### 7.3.4 Sachwertberechnung für das Bewertungsgrundstück

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Einfamilienhaus  |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 1.880,00 €/m² WF |
| Berechnungsbasis                                                             |   |                  |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)                                                   | x | 102,00 m²        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 191.760,00 €     |
| Baupreisindex (BPI) 10.02.2025 (2010 = 100)                                  | x | 184,7/100        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 354.180,72 €     |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000            |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 354.180,72 €     |
| Alterswertminderung                                                          |   |                  |
| • Modell                                                                     |   | linear           |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 51 Jahre         |
| • prozentual                                                                 |   | 36,25 %          |
| • Faktor                                                                     | x | 0,6375           |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten    | = | 225.790,21 €     |
| Zuschlag für Nebengebäude (Zeitwert)                                         | + | 10.000,00 €      |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                                   | = | 235.790,21 €     |

|                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 235.790,21 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 10.000,00 €  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 245.790,21 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 6.700,00 €   |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 252.490,21 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 0,83         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | -   | 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 209.566,87 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 31.700,00 €  |
| Sachwert                                                              | =   | 177.866,87 € |
|                                                                       | rd. | 178.000,00 € |



## 7.4 Ertragswertermittlung für das Bewertungsgrundstück

### 7.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 7.4.2 Beschreibung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Die einführenden Erläuterungen unter Punkt 7.3.2 dieses Gutachtens gelten sinntensprechend.

#### Modell zur Ableitung des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:

- Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten)
- Bewirtschaftungskosten: gemäß § 32 ImmoWertV 21
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV 21
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Punktrastermethode gem. „Anlage 2 ImmoWertV 21“
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung
- Bodenwert: beitragsfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag)
- Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe



### 7.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage des Rohertrags durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter (Pächter) zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit seinem Wohnhaus am Bewertungsstichtag leerstehend und nicht vermietet. Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und gestützt auf eigene Erfahrungen **schätzt er die monatlich marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in der Fiktion abgeschlossener Unterhaltungsmaßnahmen für das Wohngebäude incl. Nutzung der Nebengebäude auf ca. 650,00 € (6,37 €/m²).**

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i.d.R. der Nettokaltmiete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile vom Rohertrag in Abzug gebracht (vgl. § 31 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die laufenden Betriebskosten gehören zwar ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten, werden hier jedoch, weil regelmäßig auf den Mieter umlegbar, nicht in Ansatz gebracht. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil bestimmt.

| <b>BWK-Anteil</b>                     |                                         |                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Verwaltungskosten - Wohnen</b>     | Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 351,00 €      | 351,00 €          |
| <b>Instandhaltungskosten - Wohnen</b> | Wohnungen (Whg.) 102,00 m² × 13,80 €/m² | 1.407,60 €        |
| <b>Mietausfallwagnis - Wohnen</b>     | 2,0 % vom Rohertrag                     | 156,00 €          |
| <b>Summe</b>                          |                                         | <b>1.914,60 €</b> |

#### objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.



Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks wird der objekt(art)spezifische Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeleitet. Der Ansatz stützt sich dabei auf die verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer regions- und stichtagsbezogen ermittelten Daten sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen aus der Region des Bewertungsobjekts. Der **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** wird aus einer erwähnenswerten Bandbreite heraus mit **1,47 % vom Bodenwert** geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Vgl. Sachwertverfahren.

#### 7.4.4 Ertragswertberechnung für das Bewertungsgrundstück

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit<br>Nutzung/Lage | Fläche<br>(m²) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|--------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    |                             |                | (€/m²)                                | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    | Wohnung                     | 102,00         | 6,37                                  | 650,00           | 7.800,00        |
| <b>Summe</b>       |                             | <b>102,00</b>  |                                       | <b>650,00</b>    | <b>7.800,00</b> |

|                                                                                                                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                    | <b>7.800,00 €</b>       |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                         | – <b>1.914,60 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                  | = <b>5.885,40 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>1,47 % von 6.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                        | – <b>98,49 €</b>        |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                  | = <b>5.786,91 €</b>     |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = <b>1,47 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>51</b> Jahren Restnutzungsdauer | × <b>35,708</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                            | = <b>206.638,98 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                    | + <b>6.700,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                                | = <b>213.338,98 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                   | – <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | = <b>213.338,98 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                        | – <b>37.100,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                            | = <b>181.638,98 €</b>   |
|                                                                                                                                                               | <b>rd. 182.000,00 €</b> |



## 7.5 Verkehrswertableitung für das Bewertungsgrundstück

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 178.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit **rd. 182.000,00 €** ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) zugebilligt.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{1,00}$

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,60 (d) = \mathbf{0,24}$  und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[178.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 182.000,00 \text{ €} \times 0,24] \div 1,24 = 178.774,19 \text{ €}; \mathbf{rd. 179.000,00 \text{ €}}$

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird zum Stichtag 10.02.2025 auf rd. 179.000,00 € geschätzt.



## 8 Zusätzliche Angaben und Übersicht über die Verkehrswerte

### 8.1 Zusätzliche Angaben

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a. | <u>Aufstellung über Mieter oder Pächter:</u><br>Das Bewertungsgrundstück ist am Bewertungsstichtag leerstehend. Es ist weder vermietet noch verpachtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| b. | <u>Gewerbebetrieb auf dem Grundstück:</u><br>Am Stichtag wird kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück geführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| c. | <u>Nicht geschätzte Maschinen oder Betriebseinrichtungen; Zubehör:</u><br>Diesbezügliche, für eine Versteigerung in Betracht kommende Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d. | <u>Fremdeigentum oder Sicherungsübereignung an beweglichen Gegenständen:</u><br>Diesbezügliche Gegenstände wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| e. | <u>Baulicher Zustand / Verdacht auf Hausschwamm:</u><br>Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, gefälligen, aber auch leicht reparaturbedürftigen Eindruck. Aufgrund der Fensterinschrift und Auskunft der Miteigentümerin /U7/ wurde das Wohnhaus um das Jahr 1996 und 2015 umfassend modernisiert. Seitdem haben keine wesentlichen Unterhaltungsmaßnahmen mehr stattgefunden. So zeigt sich das Gebäude in einem überwiegend guten aber auch tlw. Instandsetzungsbedürftigen Zustand.<br>Die Fassaden sind etwas verschmutzt und tlw. beschädigt. Es wurden diverse Putzrisse festgestellt, die jedoch nur geringe Spaltmaße aufwiesen. Am Dach sind 5 Ortgangsteine defekt.<br>Im Gebäudeinneren stehen noch vereinzelte Restarbeiten der Modernisierungen aus. Dies betrifft Arbeiten des Malerhandwerks und des Trockenbaus an vereinzelten Wand-/Deckenanschlüssen. Auch wurden einige, wenige Beschädigungen an den Wandbekleidungen festgestellt. In einem Zimmer wurden auch Putzrisse vorgefunden. Einzelne Heizkörper haben Farbeschädigungen und Rostansätze. In der Küche ist das Laminat leicht beschädigt.<br>Insgesamt ist dem Gebäude <b>ein eher moderater Instandsetzungs- und Fertigstellungstau</b> zu attestieren.<br>Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden <b>keine Verdachtsmomente für das Vorhandensein von Hausschwamm</b> festgestellt. Endgültige Klarheit kann nur die Feststellung eines Sachverständigen für Holzschutz bringen.<br><b>Die Stützwand im nördlichen Grundstücksbereich zeigt sich in einem besorgniserregenden Zustand. Hier steigt das Gelände beinahe senkrecht an. Der nur über eine Treppe erreichbare Hangbereich wird im oberen Teil durch eine Mauer gestützt. Diese wirkt in Folge von Rissbildungen und eine hangwärts geneigte Auswölbung optisch sehr instabil. Für diese Besonderheit sind dringend Maßnahmen zur Sicherung des Grundstücks und Vermeidung erheblicher Unfallgefahren empfohlen.</b> |
| f. | <u>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:</u><br>Diesbezügliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach den Informationen des Sachverständigen nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| g. | <u>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</u><br>Laut Angaben des Bauordnungsamts des Landkreises Stendal sind für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Baulasten gemäß § 82 BauO LSA im Baulastenverzeichnis eingetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| h. | <u>Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:</u><br>Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, die einen diesbezüglichen Verdacht ergeben. Der Sachverständige geht nicht von schädlichen Bodenveränderungen aus. Eine exakte Untersuchung erfordert die Hinzuziehung eines Sachverständigen für schädliche Bodenveränderungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i. | <p><u>Anschluss- und Erschließungsbeiträge / sonstige Beiträge:</u></p> <p>Nach allen dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen, sind keine Erschließungsbeiträge oder Abgaben nach § 127, i.V.m. § 128 BauGB gesondert zu berücksichtigen.</p> <p>Allerdings sind Forderungen der Gemeinde für ausgebliebene Grundsteuern 2022-2024 in Höhe von derzeit 280,99 € zzgl. Mahngebühren und Zinsen offen. Der Sachverständige geht im Weiteren von der Annahme aus, dass diese Forderung nach § 10, Abs. 1, Punkt 3 ZVG als öffentliche Last auf dem Grundstück liegt und im Falle der Nichtbegleichung durch die Eigentümer, aus dem Versteigerungserlös ausgekehrt wird. Für die vorliegende Wertermittlung bedeutet dies, dass die o.g. Forderung fiktiv als beglichen zu berücksichtigen ist.</p> <p><i>Zur abschließenden Ermittlung ausgebliebener oder bis zum Versteigerungstermin erhobener Beiträge wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i></p> |
| j. | <p><u>Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten / Überbau:</u></p> <p>Ob der vor Ort mit bloßem Auge erkennbare Verlauf der Grundstücksgrenzen tatsächlich dem amtlichen, in der Liegenschaftskarte dargestellten Grenzverlauf entspricht ist ohne qualifizierte Vermessung nicht abschließend nachzuvollziehen.</p> <p>Das Grundstück ist dreiseitig grenzbebaut. Ein Abgleich der Liegenschaftskarte mit den Gegebenheiten vor Ort lässt vermuten, dass keine Überbauungen nach § 912 ff BGB vorhanden sind. Sie können jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden. Eine abschließende Klärung dieses Sachverhalts würde eine ordentliche Vermessung erforderlich machen. Sollten sich hierbei o.g. Überbauungen ergeben, ist ihr Werteinfluss als so gering zu erwarten, dass er sich in den Rundungsgrenzen dieser Wertermittlung bewegen und mithin im Weiteren vernachlässigt werden könnte.</p> <p>Ansonsten erbrachte die Ortsbesichtigung den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse und gibt Grund zu der Annahme, dass dem so wäre.</p>                                                              |



## 8.2 Verkehrswertschätzung

Der vorläufige Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit rd. 179.000,00 € abgeleitet. Der Sachverständige hält den vorläufigen Verkehrswert für hinreichend plausibel und verzichtet darum auf weitere Anpassungen.

**Der Verkehrswert (Marktwert i. S. § 194 BauGB)  
eines, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebauten Grundstücks  
in 39539 Hansestadt Havelberg, Havelstraße 27,  
wird zum Stichtag 10.02.2025  
geschätzt mit**

**rd. 179.000,00 €**

**(in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro)**

### *Hinweis:*

*Auf die Ausführungen unter 4.1.2 „Diskussion der in Abt. II eingetragenen Rechte“ auf Seite 6 dieses Gutachtens dieses Gutachtens wird ausdrücklich hingewiesen.*

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, vollkommen unparteiisch, ausgefertigt zu haben. Es liegt kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung vor.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und entsprechend dem angegebenen Zweck, als Grundlage für dieses Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen oder des Auftraggebers gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen, bitte ich zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld Kontakt mit mir aufzunehmen. Ich garantiere, dass zu Recht beanstandete Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Die Kostennote einer anwaltlichen Abmahnung ohne vorhergehende Kontaktaufnahme mit mir wird im Sinne der Schadensminderungspflicht als unbegründet zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen erhoben.

Magdeburg, den 02. März 2025

Heiko Wilke

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Sprengnetter Akademie  
(Reg.-Nr. S 1011-68)



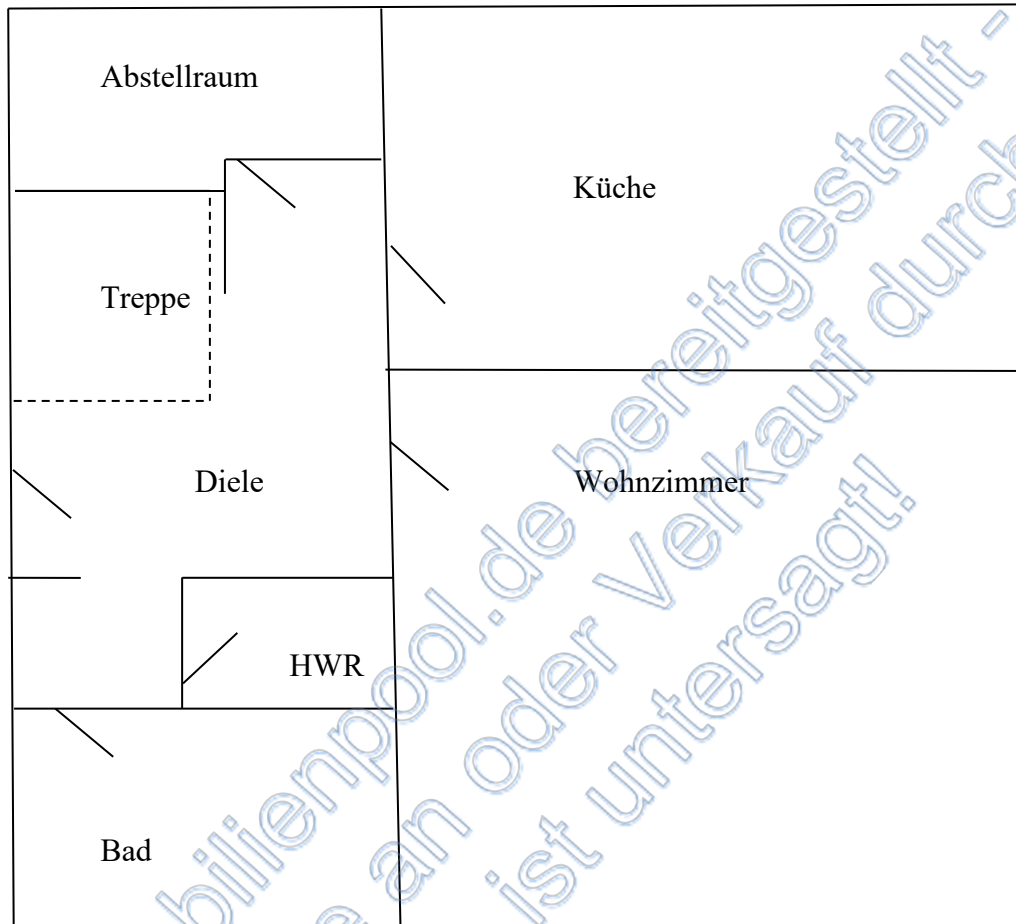
## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 2: Örtliche Übersicht mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht maßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (nicht maßstäblich)
- Anlage 4: Grundrisskizze Erdgeschoss (nicht maßstäblich)
- Anlage 5: Grundrisskizze Obergeschoss (nicht maßstäblich)
- Anlage 6: Fotodokumentation vom 10.02.2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

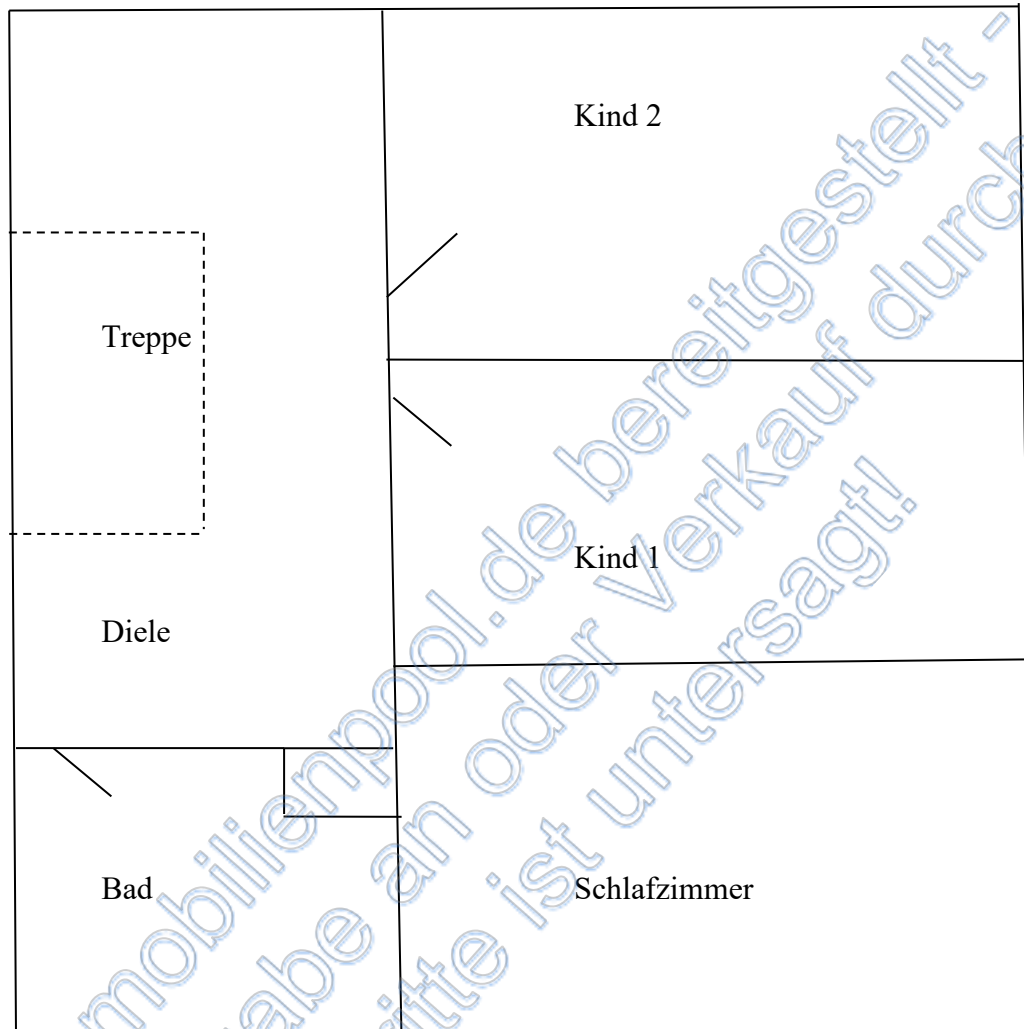


Anlage 4      Grundrisskizze Erdgeschoss (nicht maßstäblich)





Anlage 5      Grundriss-skizze Dachgeschoss (nicht maßstäblich)





Anlage 6      Fotodokumentation vom 10.02.2025



1

Vorderansicht



2

Straße vor dem Grundstück



3

Verbindungsweg zur Bahnhofstraße



4

Zoom-Ansicht von der Bahnhofstraße



5

Rückansicht



6

Nebengebäude: Rechter Schuppen



7

Nebengebäude: Holzschuppen



8

Nebengebäude: Hinterer Schuppen



9

Stützmauer



10

Riss und Auswölbung in der Stützmauer



11

Ruinen über der Stützmauer



12

Ruinen über der Stützmauer



13

Schornsteinkopf



14

Fehlende Ortgangsteine



15

Putzschäden an der Fassade



16

Leichte Putzrisse an der Fassade



17

Wohnzimmer mit Kellereingang (Pfeil)



18

Wohnzimmer



19

Diele mit Haustür und Treppe



20

Bad im Erdgeschoss



21

Bad im Erdgeschoss



22

Hauswirtschaftsraum mit Heizung



23

Küche



24

Abstellraum



25

Keller im Wohnzimmer



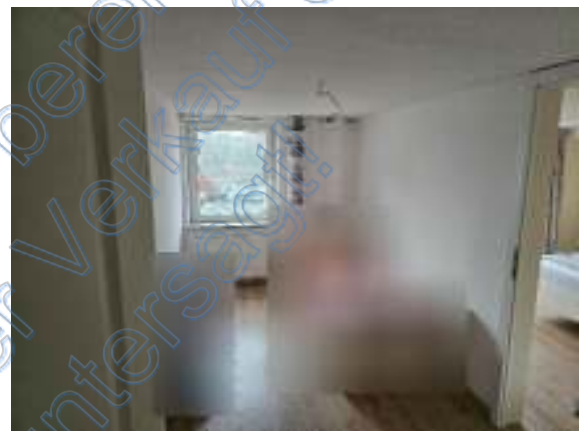
26

Diele im Obergeschoss



27

Schlafzimmer



28

Kind 1



29

Riss an Innenwand



30

Riss an Außenwand



31

Kind 2



32

Kleine Feuchteflecken an Innenwand



Bad im Obergeschoss

33



34

Bad im Obergeschoss

35

Dachgeschoss



36

Dachgeschoss